



**Consultation sur l'élaboration du PPU
Quartier Namur-Hippodrome
Mémoire d'Atelier habitation Montréal**



Source : OCPM.qc.ca

Mars 2020

Table des matières

Qui sommes-nous ?	Page 3
1. Quartier Namur-Hippodrome : une opportunité incroyable pour un quartier inclusif	Page 5
2. La démarche écoquartier et le logement social	Page 6
3. LEED Aménagement des quartiers : un outil pour le logement durable	Page 6
4. LEED Aménagement des quartiers : des quartiers inclusifs?	Page 8
5. Les écoquartiers, le programme Accès Logis et la complexité des montages financiers	Page 9
Bibliographie	Page 11

QUI SOMMES-NOUS ?

Atelier habitation Montréal est un organisme sans but lucratif d'économie sociale fondé en 1978 qui s'investit avec passion et professionnalisme dans la réalisation de projets immobiliers communautaires.

Depuis sa création, de nombreux groupes citoyens désirant mettre sur pied une coopérative, un OSBL d'habitation, un centre communautaire, un CPE ont fait appel à la solide expertise d'Atelier habitation Montréal pour les accompagner durant toutes les phases de développement de leur projet immobilier ou de leur local communautaire.

Composé d'une équipe de professionnels en urbanisme, architecture, économie sociale, communication, animation et formation, Atelier habitation Montréal offre un service de soutien et d'accompagnement personnalisé dans tout le processus de développement et de réalisation d'un projet.

De l'ébauche du projet à la remise des clefs, l'équipe d'Atelier habitation Montréal est présente sur le terrain et offre un service complet d'encadrement, de la conception à la réalisation du projet.

Notre mission, nos objectifs et nos valeurs

Dans le contexte immobilier actuel où l'accès au logement s'avère difficile, nous nous donnons pour mission de contribuer à la prise en charge des conditions de logement et de vie en offrant des services-conseils en gestion de projets immobiliers et en soutien aux organismes, coop d'habitation et Office municipal d'habitation.

Nous visons par nos projets immobiliers à :

- Améliorer les conditions de vie de nos concitoyennes et concitoyens plus vulnérables ;
- Sauvegarder le patrimoine urbain et la revitalisation des quartiers en rénovant, en construisant ou en recyclant des immeubles ;
- Former un parc immobilier locatif exempt des fluctuations du marché privé ;
- Optimiser le développement social et économique des milieux urbains ;
- Favoriser la participation des organismes en développant leur autonomie.

NOS RÉALISATIONS DEPUIS PLUS DE 40 ANS

Depuis maintenant plus de 40 années, nous intervenons en accompagnant des OSBL, des coops ou l'OMH dans leur projet d'habitation dans tous les quartiers de l'île de Montréal et de l'agglomération de Longueuil.

Nous avons réalisé plus de 4 500 unités occupées, dont 4 projets en mode clé en main (491 unités), 71 projets en construction neuve (2 023 unités) et avons agi à titre d'experts-conseils dans 11 projets (557 unités), 13 projets en recyclage (293 unités) et 55 projets d'achat-rénovation (1 204 unités).

Nous avons également participé à la sauvegarde de plus de 400 unités de chambres, ce qui fait de nous le GRT ayant sauvegardé le plus de maisons de chambres à Montréal.

Nos clients sont à ce jour, 67 coopératives d'habitation (1 593 unités), 4 projets avec des Offices municipaux d'habitation (2 projets à Montréal et un à Longueuil pour un total de 342 unités), 67 OSBL d'habitation visant toute une panoplie de populations (2 279 unités), et 17 projets dit spéciaux en relogement de locataires, en avis-conseil auprès des propriétaires, etc. (354 unités).

COUP D'ŒIL SUR NOS RÉALISATIONS



NOMBRE DE PROJETS LIVRÉS EN 2018-2019

6 projets terminés

Dans **3** arrondissements de Montréal

Pour un total de **150** nouvelles unités dont

92 logements dans le cadre d'une coopérative pour familles

58 logements dans le cadre d'organismes à but non lucratif pour différents types de ménages

Soit plus de **225** personnes logées



NOMBRE DE PROJETS EN CHANTIER EN 2018-2019

11 projets en chantier

Dans **6** arrondissements de Montréal

Pour un total de **377** nouvelles unités dans le cadre d'organismes à but non lucratif pour différents types de ménages

Pour des coûts de réalisation de plus de **85 000 000 \$**



NOMBRE DE PROJETS RÉALISÉS DEPUIS 1978

155 projets réalisés

Dans **14** arrondissements de Montréal

Et **3** villes de l'agglomération de Longueuil

Pour un total de **4 548** unités de logement dont

68 projets pour des coopératives d'habitation

74 projets pour des OSBL d'habitation

4 projets pour des offices municipaux d'habitation

3 projets de centres communautaires

3 projets pour des organismes à but non lucratif

3 projets de CPE



ET CE N'EST PAS FINI !

Plus de **46** projets sur sa table de travail pour un total de plus de **2 927** unités de logement.

1 272 nouvelles demandes de logement reçues dans la dernière année, soit un total de plus de

3 325 demandes actives (moins de 2 ans)



1. Quartier Namur-Hippodrome : une opportunité incroyable pour un quartier inclusif

Situé dans la partie ouest de l'arrondissement Côte-des-neiges-Notre-Dame-de-Grâce, l'ancien hippodrome Blue Bonnets est un immense terrain de plus de 46 hectares. Depuis sa fermeture en 2009, l'ancien hippodrome de Montréal est un terrain qui est resté en friche. La ville de Montréal est aujourd'hui propriétaire de ce lieu emblématique et souhaite en faire « un quartier à faible empreinte écologique, carboneutre, innovant et ancré dans la communauté » (Ville de Montréal, 2019).

Ce dernier point mérite dans la vision de la Ville d'être souligné. En effet, la communauté se mobilise depuis 2005 afin de réclamer la construction de logements sociaux sur ce site. La CDC de Côte-des-Neiges y revendique notamment la construction de 2500 logements sociaux. C'est d'ailleurs à partir de cet élément que s'est construit la vision de la table de quartier pour ce secteur et qu'on peut notamment trouver dans le document « Site de l'ancien hippodrome : Blue Bonnets. Orientation de développement issues de la communauté ».

Il est important ici de souligner l'opportunité que représente le futur quartier Namur-Hippodrome pour la création d'un quartier inclusif et solidaire à Montréal. Comme nous l'avons mentionné précédemment, la Ville est aujourd'hui propriétaire du site, elle peut donc contrôler l'ensemble du développement immobilier. Nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une grande opportunité pour y construire un nombre important de logements sociaux puisque le potentiel de développement du site a été situé entre 5000 et 7000 logements par la Ville de Montréal. En effet, la création d'un nombre élevé de logements sociaux enverrait un message fort et très positif à la population dans un contexte où l'accessibilité à un logement abordable est mise à rude épreuve. La Ville présente d'ailleurs ce quartier comme « le fer lance d'une métropole mixte ».

D'autre part, cette crise est accentuée par la forte hausse des coûts fonciers et de construction dans la métropole montréalaise. La Ville de Montréal doit donc redoubler d'efforts pour s'assurer de la pérennité financière dans le temps de ce futur parc immobilier communautaire. Pour ce faire, nous sommes d'avis que la Ville doit céder une importante partie du terrain de l'ancien hippodrome pour permettre la réalisation de ces 2500 logements sociaux. La cessation des terrains faciliterait non seulement l'atteinte de cet objectif, mais elle permettrait également d'y construire plusieurs types de logements adaptés aux besoins des familles, des personnes âgées et des personnes seules.

Nous croyons donc que ce futur écoquartier doit être inclusif, multigénérationnel et qu'il doit être ouvert sur la communauté environnante. Pour y arriver, la cessation d'une partie du terrain de l'hippodrome aux Groupes de ressources techniques (GRT) nous apparaît comme une solution concrète pour y arriver. À l'image des écoquartiers français, nous croyons que la ville de Montréal devrait viser entre 35 et 40% de logements sociaux dans le nouveau quartier Namur-Hippodrome.

Nos recommandations :

1. Viser la construction de 35 à 40% de logements sociaux sur le site de l'ancien hippodrome
2. Appliquer la politique de cession des terrains municipaux afin de faciliter la réalisation des logements sociaux

2. La démarche écoquartier et les quartiers inclusifs

Lors de la séance d'information du 20 novembre dernier, la Ville de Montréal a présenté sa vision pour ce futur quartier et souhaite s'inspirer notamment de l'approche écoquartier. Nous soutenons la Ville de Montréal dans cet objectif puisque cette démarche a fait ses preuves en Europe du Nord au courant des années 90 et est maintenant utilisée un peu partout en Europe, notamment en France depuis 2008. La démarche écoquartier a d'abord facilité l'ancrage des projets dans leurs communautés, mais elle a également permis de multiplier la réalisation de quartiers à faible empreinte écologique et carboneutre. Sur une période de 10 ans, la chartre française des écoquartiers a permis de certifier plus de 600 écoquartiers.

Il faut savoir que la très grande majorité des projets certifiés écoquartier en France se sont réalisés sur des terrains appartenant aux municipalités. En effet, en contrôlant le foncier, la ville peut alors réguler le développement du futur quartier et ainsi faciliter la réalisation de logements sociaux. Dans une démarche écoquartier, les municipalités françaises visent généralement autour de 35% de logements sociaux. Nous croyons donc que la ville de Montréal doit s'engager dans la même direction que les villes françaises. De cette façon, nous pourrions atteindre la création de 2500 logements sociaux dans le futur écoquartier de l'Hippodrome, en plus d'y créer un quartier inclusif et solidaire.

3. LEED Aménagement des quartiers : un outil pour le logement durable

Au Québec, il n'existe pas à proprement parler d'écoquartiers, ni de programme officiel encadrant ce type de développement à l'instar de la France. Toutefois, la certification *LEED (AQ) - Aménagement des quartiers* assure une grande qualité environnementale des nouveaux bâtiments, tout en faisant la promotion de « collectivités engageantes et équitables au plan social » (Conseil du bâtiment durable du Canada, 2011).

Nous travaillons actuellement sur deux projets d'envergure qui sont en voie d'obtenir cette certification.

Cité Mid-Town



Source : Urban Capital

Situé près du terrain de l'ancien hippodrome dans l'arrondissement Saint-Laurent, le projet Cité Mid-Town sera certifié LEED-AQ. Le projet est conçu comme une communauté complète avec services, commodités, stationnement souterrain et autres atouts à même le projet. Situé sur le site du 200 Marcel-Laurin, le vaste projet d'habitations est développé par Urban Capital et comporte plusieurs phases.

Le développement du projet de logements sociaux et communautaires est réalisé dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et permettra la réalisation d'au moins 70 unités de logement pour familles. Le nombre précis de logements et ses typologies seront déterminés au cours de la prochaine année. Le début des travaux est prévu pour 2021 et l'entrée de l'immeuble en 2022-23. Ce projet sera réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Montréal, Volet I (familles, personnes seules et personnes âgées autonomes) avec les normes Novoclimat.

La coopérative du Milieu de l'île



Source : Pivot : coopérative d'architecture

Nous accompagnons actuellement la coopérative MIL dans leur projet d'habitation au sein du nouveau campus de l'Université de Montréal dans l'arrondissement Outremont. À l'image du quartier Namur-Hippodrome, ce site se trouve à proximité d'une voie ferrée et fait partie d'un grand réseau d'infrastructures industrielles parcourant l'ensemble de la Ville. Cet ensemble a été réfléchi par la coopérative d'architecture Pivot, qui a également piloté des ateliers de co-design avec le groupe porteur. Le bâtiment se veut non seulement un espace social, mais également un projet d'inclusion où l'humain est mis au centre des aménagements.

Le projet est réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Montréal, Volet I. Il sera conçu selon les critères LEED – AQ, les normes de Novoclimat et celles d'accessibilité universelle et de performance écoénergétique de la SCHL, dont il recevra des contributions additionnelles. Le début de la construction est prévu pour 2021, tandis que la livraison du projet est prévue pour 2023.

4. LEED aménagement des quartiers : des quartiers inclusifs?

Comme nous pouvons le voir, la certification LEED-ND amène évidemment ses lots de bénéfices sur plusieurs plans. La seule critique que nous pouvons lui apporter est qu'elle comporte peu d'engagements au niveau des logements sociaux. En effet, on parle seulement de l'abordabilité des unités à vendre et des logements. Un maximum de 3 points sur 100 peut être obtenu, ce qui reste assez marginal si on souhaite réellement créer des quartiers inclusifs et solidaires à l'intérieur d'un écoquartier.

Nous croyons que la Ville de Montréal devrait aller plus loin et adopter à l’instar de la France un programme écoquartier afin d’y inclure des cibles claires en termes de logements sociaux. Cet objectif doit d’ailleurs aller plus loin que la cible du 20% de logements sociaux du futur règlement pour une métropole mixte. Une cible de 35 à 40% de logements sociaux nous apparaît comme la solution à privilégier.

Recommandations :

3. Adopter d’un programme écoquartier montréalais et intégrer des objectifs pour la réalisation des logements sociaux
4. Viser une cible de 35% à 40% de logements sociaux dans les nouveaux écoquartiers

5. Les écoquartiers, le programme AccèsLogis et la complexité des montages financiers

Nos expériences récentes avec la coopérative MIL et la Cité Mid-town nous amènent à faire deux constats. D’abord, AccèsLogis, le programme principal finançant la construction des logements, ne tient pas compte de l’augmentation des coûts de constructions liés à la réalisation de bâtiments écoénergétiques. Afin de compléter le montage financier du projet, il faut avoir recours à un autre bailleur de fonds, soit la SCHL via le Fond de co-investissement. Nous avons toutefois remarqué que l’arrimage entre ces deux programmes demeure relativement difficile puisque chacun de ces bailleurs a des priorités différentes, ce qui vient compliquer, voir retarder la réalisation des projets de logements sociaux. Nous croyons donc qu’une réflexion s’impose sur cet élément et que la nouvelle mouture du programme AccèsLogis prend en considération l’augmentation des coûts de construction pour les bâtiments certifiés LEED.

Nous avons également noté que les économies d’énergies des bâtiments LEED ne sont pas prises en considération dans le budget d’exploitation des organismes porteurs ni dans les loyers des futurs locataires. Pourtant, les économies d’énergies demeurent le principal attrait des bâtiments écoénergétiques et sont censées compenser l’augmentation des coûts de construction. Or, le programme AccèsLogis ne prend pas en compte l’ensemble de ces éléments.

Enfin, il faut mentionner la ville de Montréal révisé actuellement le programme AccèsLogis. Nous pensons que la réflexion de ce nouveau programme doit se faire de pair avec le nouveau programme montréalais des écoquartiers pour ainsi prévenir toute forme de décalage entre les deux.

Recommandations :

6. Que le nouveau programme AccèsLogis reconnaisse les dépenses supplémentaires reliées à l'efficacité énergétique et l'augmentation des coûts de construction
7. Que le nouveau programme AccèsLogis prennent en considération les économies d'énergies dans les futurs loyers et les budgets d'exploitations des organismes porteurs
8. Arrimer le nouveau programme AccèsLogis avec le nouveau programme montréalais des écoquartiers.

Bibliographie

Ville de Montréal (2019). Quartier Namur-Hippodrome – Document d’information. Lien : http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P107/3-1_document_dinformation_quartier_namur-hippodrome_final_1.pdf

Conseil du bâtiment durable du Canada (2011). LEED 2009 pour l’aménagement des quartiers avec les méthodes de conformité de rechange du Canada. Lien : https://www.cagbc.org/CBDCaSiteWeb/Programmes/LEED/Systeme_devaluation_LEED_Canada/Amenagement_des_quartiers_LEED_AQ_2009.aspx.